



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 21.0004771

Afdeling/eenheid/cluster: Projectnaam: Bijl.: Datum: Steller:
nieuwe 1 12 juli 2021 R vd Belt
achtervangovereenkomst
WSW/gemeente

Portefeuille: II

Onderwerp: nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente

Voorgesteld besluit

1. Kennisnemen van de nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente;
2. De nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente ondertekenen;
3. De gemeenteraad informeren.

Inleiding

Wanneer woningcorporatie Mercatus voor bijvoorbeeld de financiering van een bouwproject een nieuwe lening aangaat, wordt hiervoor borging gevraagd bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hierdoor kan de corporatie een lening aangaan tegen gunstige financiële voorwaarden. Het WSW stelt dan als voorwaarde dat de gemeente een achtervangpositie ("tertiaire borgstelling") inneemt.

Bij een tertiaire borgstelling staat de gemeente pas garant wanneer het WSW niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen: "primair" is de woningcorporatie aansprakelijk, "secundair" het WSW en "tertiair" de gemeente. Door achtervang af te geven maakt de gemeente de WSW-borging mogelijk.

De afgelopen twee jaar werkten het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de VNG, het ministerie van BZK en deelnemers van WSW aan een strategisch programma om verbeteringen door te voeren in het borgstelsel. Die verbeteringen beperken het risico dat WSW een beroep moet doen op de gemeentelijke achtervang. In samenhang met dit programma deed de VNG een voorstel voor een nieuwe generieke standaardovereenkomst WSW/gemeente. De nieuwe standaardovereenkomst doorliep inmiddels het besluitvormingsproces binnen VNG, BZK en WSW en treedt in werking op 1 augustus 2021. VNG en WSW vragen alle gemeenten deze overeenkomst te ondertekenen.

Beleidsreferentie

- Woningwet
- Prestatieafspraken met Mercatus

Doelstelling

Verbeteren van het borgstelsel waardoor een beroep op gemeentelijke achtervang wordt beperkt.

Argumenten

1.1 Verbeteringen ten opzichte van de huidige achtervangovereenkomst

Deze zijn mede gebaseerd op een raadpleging die VNG in juni 2020 onder gemeenten hield en houden onder meer in (i) een gewijzigde verdeelsleutel die de gemeentelijke achtervangpositie eerlijker verdeelt, en (ii) dat WSW van gemeenten ontvangen renteloze geldleningen eerder dan nu aan gemeenten gaat terugbetalen. De verschillen tussen de huidige en de nieuwe achtervangovereenkomst leest u in bijlage 3.

1.2 Wat merken we in de praktijk van de nieuwe achtervangovereenkomst?

In 2007 ging WSW over van projectfinanciering naar balansfinanciering. Vanaf dat moment bestaat er geen koppeling meer tussen een specifieke geldlening en vastgoed. In de huidige gemeentelijke achtervangovereenkomst wordt die koppeling nog wel gemaakt. Ook onze gemeente wordt per lening en voor specifiek vastgoed borgstelling afgegeven. Dat is in de nieuwe situatie niet langer nodig.

2.1 Ook de bestaande achtervangovereenkomst wordt verbeterd

Naast een nieuwe achtervangovereenkomst worden ook enkele van de daarin opgenomen verbeteringen doorgevoerd in de bestaande achtervangovereenkomst. Dit wordt in de stukken de wijzigingsovereenkomst genoemd. Deze ontvangt u later dit jaar van WSW ter ondertekening.

3.1 Het is belangrijk dat de gemeenteraad geïnformeerd wordt

Dit in verband met het budgetrecht van de raad.

Kanttekeningen

2.1 Tijdige ondertekening gewenst

Wanneer de gemeente de nieuwe achtervangovereenkomst niet tijdig ondertekent borgt WSW geen nieuwe geldleningen meer van deelnemers. Dat is voor Mercatus een ongewenste situatie.

Bijlagen

1. Brief VNG/WSW d.d. 17 mei 2021, inclusief Achtervangovereenkomst WSW/gemeente (ter ondertekening) en nadere toelichting (zaak 202106214725).